

## ارزیابی میزان بر خورداری کمی و کیفی مسکن (مطالعه موردی: شهرستان‌های استان گیلان با تاکید بر نقاط شهری)

حسن اسماعیل‌زاده - استادیار گروه جغرافیای انسانی، دانشگاه شهیدبهشتی، تهران، ایران  
یعقوب اسماعیل‌زاده<sup>۱</sup> - دانش‌آموخته کارشناسی ارشد مهندسی شهرسازی، دانشگاه گیلان، رشت، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۵/۱۲/۰۸

تاریخ دریافت: ۹۵/۰۶/۱۰

### چکیده

رشد بدون برنامه‌ریزی شهرها در دهه‌های گذشته مشکلات عدیده‌ای را پیش روی شهرها گذاشته است. از جمله این مشکلات می‌توان مسایل مربوط به مسکن را برشمرد. براین اساس بررسی وضعیت بخش مسکن نیاز اساسی می‌تواند باشد. بخش مسکن به‌خاطر ویژگی‌های منحصر به فردی که دارد تأثیری اساسی در توسعه شهرها دارد، بر این اساس اهداف اصلی پژوهش حاضر بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در نقاط شهری استان گیلان به تفکیک شهرستان و ارایه راهکارهایی برای بهبود وضعیت موجود می‌باشد. روش تحقیق پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی است و از ۱۳ شاخص کمی و کیفی برای بررسی وضعیت مسکن در نقاط شهری ۱۶ شهرستان استان گیلان استفاده شده است. برای تحلیل اطلاعات نیز از مدل ANP و تاپسیس و همبستگی پیرسون استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که وضعیت شاخص‌های مورد بررسی در بخش مسکن در شهرهای استان گیلان دارای کمبودها و ضعف‌های زیادی است و نقاط شهری شهرستان رودبار با امتیاز ۰٫۶۶۰۶ در رتبه اول از نظر مسکن قرار دارد و شهر صومعه‌سرا نیز با امتیاز ۰٫۲۸۵۵۹۹، بدترین وضعیت مسکن را در استان دارد. همچنین مشخص گردید که نسبت شهرنشینی با میزان توسعه‌یافتگی بخش مسکن ارتباط معناداری ندارد. در این راستا پژوهش حاضر پیشنهادی اعطای وام‌های کم‌بهره برای اقشار کم‌درآمد، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی تخریبی و بی‌دوام، تدوین برنامه جامع مسکن برای برنامه‌ریزی برای آینده شهرها را در جهت بهبود وضعیت مسکن ارائه داده است.

واژه‌گان کلیدی: مسکن، شهرنشینی، ANP، Topsis، استان گیلان

## مقدمه

شهرها امروزه محل سکونت بیش از نیمی از جمعیت جهان شده است و انتظار می‌رود در ۳۰ سال آینده بیش از ۲ میلیارد نفر به جمعیت موجود مناطق شهری جهان افزوده شود. در این باره می‌توان گفت در ابتدای قرن بیستم تنها ۱۶ شهر با جمعیت بالای یک میلیون نفر وجود داشت اما امروزه در ابتدای قرن بیست و یکم بیش از ۴۰۰ شهر با جمعیت بیش از یک میلیون وجود دارد و حدود سه چهارم از این شهرها در کشورهای در حال توسعه رشد کرده‌اند (Cohen, 2003). شهرهای ایران نیز به‌عنوان یک کشور جهان سومی، در پنجاه سال اخیر و به‌ویژه در دو دهه اخیر از رشد بسیار سریعی برخوردار بوده است به گونه‌ای که نزدیک به هفتاد درصد جامعه ایران هم اکنون در شهرها ساکن هستند و این میزان نیز به سرعت در حال افزایش می‌باشد (برزگر، ۱۳۹۱).

از جمله مشکلات شهرنشینی شتابان و بی‌رویه در کشورهای در حال توسعه، تهیه مسکن مناسب و قابل استطاعت است، به صورتی که حدود ۳۰ درصد جمعیت شهرنشینی در این کشورها در مسکن نامناسب زندگی می‌کنند (UN-Habitat, 2005). وجود شرایط اقتصادی و اجتماعی نامتعادل در بین این کشورها موجب گردیده که حتی خرید ارزان‌ترین مسکن نیز از توان مالی حداقل ۳۰ درصد خانوارهای شهری خارج شود، بنابراین به ناچار تعداد زیادی از افراد در مناطق حاشیه سکونت خواهند داشت (پرهیز و همکاران، ۱۳۹۱).

بخش مسکن با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود اثرات گسترده‌ای در ارایه ویژگی‌ها و سیمای جامعه به مفهوم عام دارد. از یک سو، اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجه عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۳). در گذشته مسکن یک دارایی فردی و از نظر اقتصادی غیرتولیدی شمرده می‌شد، اما امروزه مسکن به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین دغدغه‌ی خانواده‌ها در تمام دنیا، چه به عنوان سرمایه و دارایی و چه به عنوان یکی از عوامل اصلی تعیین کیفیت زندگی مطرح است، این امر در کشورهای توسعه نیافته بسیار برجسته‌تر است به گونه‌ای که در دهه‌ی گذشته، حدود ۲۵ درصد از کل سرمایه‌گذاری و ۳۰ درصد از کل نقدینگی کشورها به بخش مسکن اختصاص یافته است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۱). مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای شهرنشینی ایرانی دارای بالاترین وزن می‌باشد و خانوارهای شهری برای تهیه مسکن در شهرهای بزرگ با مشکلات زیادی روبرو هستند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵) در طی دهه‌ی گذشته در ایران به‌خاطر ضعف زمینه‌های سرمایه‌گذاری در بخش صنعت و کشاورزی و به‌عنوان مهم‌ترین دارایی خانوارها دچار مشکلاتی گردیده و با عنوان رشد حباب‌گونه مطرح است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۱).

استان گیلان یکی از استان‌های شمالی کشور ایران در روند شهرنشینی گسترده در طی چند دهه گذشته، مهاجران زیادی را به شهرهای خود جذب کرده است. در این فرایند بدون برنامه‌ریزی شده بسیاری مشکلات فراروی شهرهای این استان قرار گرفته است که مسئله مسکن نیز از این جمله است. بنابراین شناسایی وضع موجود و برنامه‌ریزی برای آینده آن ضرورت دارد. بر این اساس اهداف اصلی پژوهش حاضر بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرهای این استان و ارایه راهکارهایی برای بهبود وضعیت موجود می‌باشد، مهم‌ترین سوالاتی که تحقیق در پی پاسخ به آن‌ها می‌باشند، عبارتند از:

- وضعیت شاخص‌های مسکن در نقاط شهری استان گیلان به تفکیک شهرستان به چه صورت می‌باشند؟
- آیا بین نسبت شهرنشینی و توسعه‌یافتگی بخش مسکن رابطه‌ی معناداری وجود دارد؟

از مهم‌ترین مشکلاتی که پس از انقلاب صنعتی بسیاری از شهرها و به‌خصوص شهرهای بزرگ با آن مواجه هستند، مسایل مربوط به مسکن می‌باشد (Short et al, 2008) مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد ولی در کشورهای توسعه یافته، مسکن بعدی از رفاه اجتماعی است و در برنامه‌های توسعه‌ی کیفی قرار می‌گیرد، اما در کشورهای در حال توسعه، ضرورت تامین آن هم‌ردیف ضرورت تامین غذا و پوشاک به شمار می‌رود. تامین مسکن به‌ویژه در شهرها، بیشترین درآمد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و در صورت فراهم نشدن صحیح آن از طریق خرید، رهن و اجاره، افراد ناچار حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی را برمی‌گزینند که در پی آن زمینه‌ی دیگر آسیب‌های فرهنگی، سیاسی و اجتماعی فراهم می‌گردد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۰).

مسکن، خردترین و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد حیاتی انسانی در ایفای نقش‌های اساسی وی می‌باشد (رهنمایی، ۱۳۸۲). مسکن از آن جهت حائز اهمیت می‌باشد که رابطه‌ای قوی با توسعه عمومی دارد (رفیعی، ۱۳۷۹: ۳۴)، زیرا ساخت، توسعه و فروش مسکن پدیدآورنده اشتغال، درآمد و مالیات بر درآمد است (Millennial Housing Commission, 2002). به تاکید سازمان بهداشت جهانی (WHO) مسکن مهم‌ترین عامل زیست‌محیطی مرتبط با شرایط بیماری و امید به زندگی است (هدایت‌نژاد، ۱۳۷۵).

کاربری مسکونی اصلی‌ترین و بیش‌ترین فضای شهر برای تامین اساسی‌ترین نیاز مردم است که دارای ابعاد متفاوت و متنوعی است که به انسان در فضای شهری یک حس تعلق خاطر بیش‌تری نسبت به فضای عمومی در ابعاد اجتماعی و حتی اقتصادی انتقال دهد (مهدوی و همکاران، ۱۳۹۰). مسکن برای بیشتر خانوارهای سراسر جهان به منزله پرهزینه‌ترین و ارزشمندترین دارایی محسوب می‌گردد و همچنین برای بخش اعظم خانوارها تعیین‌کننده‌ترین عامل کیفیت زندگی است (پرهیز و همکاران، ۱۳۹۱). در کشورهای در حال توسعه نبود منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه جامع ملی و افزایش شتابان جمعیت، تامین مسکن را در این کشورها به شکل پیچیده و چندبعدی درآورده است (Wood field, 1989).

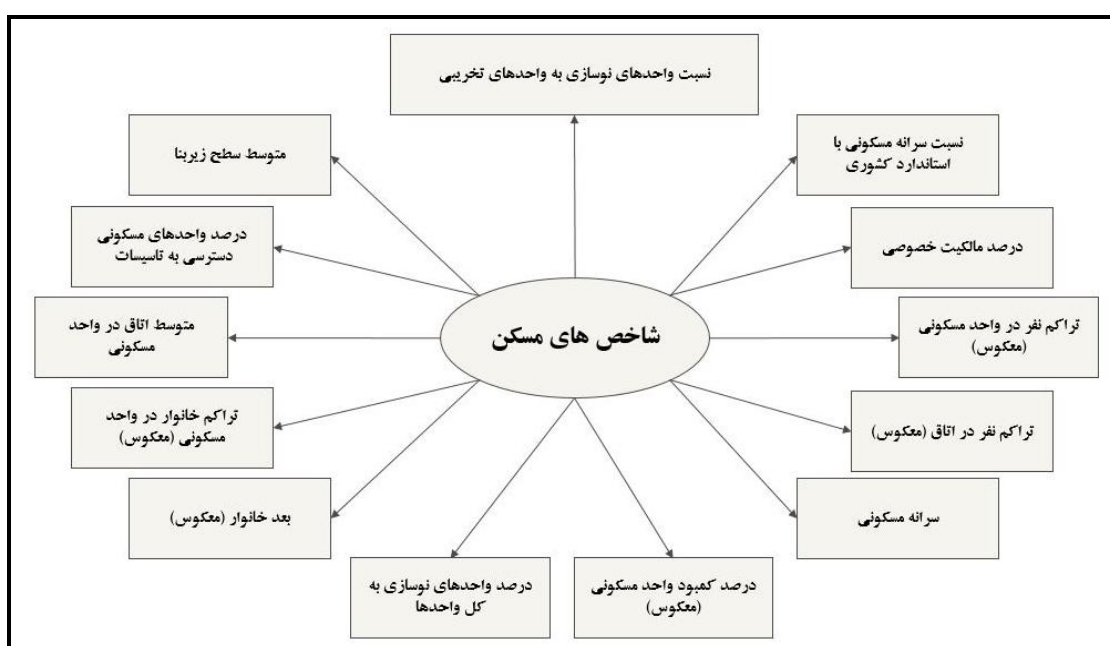
مفهوم مسکن مقوله‌ای پیچیده است که دارای ابعاد مختلف مکانی، معماری، کالبدی و فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی، مالی، روانشناختی و پزشکی است (Cullingworth, 1997). عنصر اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به جهان است و کالایی در سازمان اجتماعی فضا است و در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین‌کننده‌ای دارد (Short et al, 2008). از مهم‌ترین تفاوت‌های بین مسکن با دیگر نیازهای بشر می‌توان به مسایل عدم جایگزینی، غیرمنقول بودن، ارزش اقتصادی و دوام و هزینه زیاد آن اشاره کرد (پورمحمدی، ۱۳۹۲).

مسکن مناسب در دومین اجلاس بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد، چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب به معنای وجود یک سقف، بالای سر هر شخصی نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش و فضای مناسب، دسترسی فیزیکی مناسب و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایش مناسب، زیرساخت‌های اولیه‌ی مناسب، کیفیت مناسب زیست محیطی، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه‌ی این‌ها باید با توجه به استطاعت مردم تامین شود (پورمحمدی، ۱۳۹۲).

شناخت و بررسی وضعیت مسکن در یک کشور منوط به شناسایی و تحلیل عوامل تاثیرگذار بر مسکن است. برای بررسی وضعیت مسکن می‌توان اصول و معیارهای فراوانی را در نظر گرفت، که این اصول و معیارها عمدتاً جنبه‌های کیفی و کلی مانند عدالت، انعطاف، هماهنگی، رضایت، توان مالی و محیط زیست را دربرمی‌گیرند و از آن‌جایی که سنجش و ارزیابی این اصول و معیارها دشوار است، شاخص‌های مسکن به‌عنوان متغیرهای قابل اندازه‌گیری مطرح می‌شوند تا کمیت و کیفیت ابعاد مختلف مسکن را بیان کنند (عزیزی، ۱۳۸۳).

## روش پژوهش

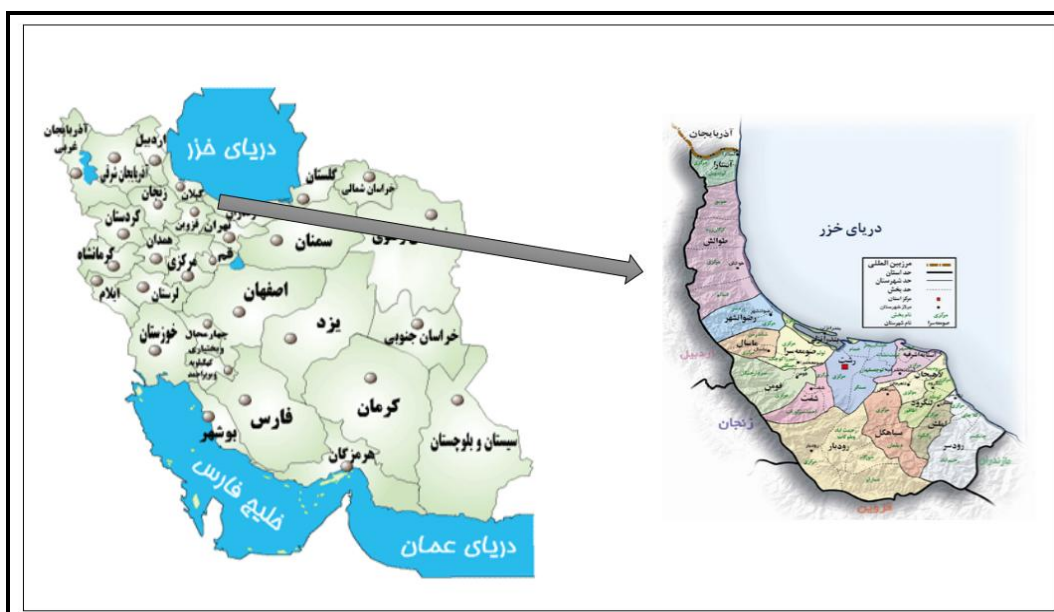
روش انجام پژوهش حاضر به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. برای بررسی وضعیت کمی و کیفی بخش مسکن استان گیلان ۱۳ شاخص استفاده شد. گردآوری اطلاعات به روش اسنادی-کتابخانه‌ای و میدانی بوده و داده‌های مورد نیاز از طریق سایت‌های اینترنتی، نتایج سرشماری‌ها، سازمان‌های مختلف تهیه گردید. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل ANP و تاپسیس و نرم‌افزار SPSS استفاده شده است، براین اساس ابتدا به وسیله مدل ANP به هر یک از شاخص‌ها وزنی توسط متخصصین داده شد و سپس میزان توسعه‌یافتگی مسکن به وسیله این شاخص‌ها توسط مدل تاپسیس مورد سنجش قرار گرفت و برای بررسی میزان معناداری بین توسعه‌یافتگی بخش مسکن و نسبت شهرنشینی نیز از آزمون همبستگی پیرسون در نرم افزار SPSS استفاده شد.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

## محدوده مورد مطالعه

استان گیلان، یکی از استان‌های شمالی ایران می‌باشد. این استان، دارای مرز بین‌المللی از طریق آستارا با جمهوری آذربایجان دارد و از شمال به دریای خزر و کشور آذربایجان، از غرب به استان اردبیل، از جنوب به استان زنجان و قزوین و از شرق به استان مازندران محدود می‌شود. مساحت این استان ۱۴,۰۴۴ کیلومترمربع و طبق سرشماری ۱۳۹۱، جمعیت آن ۲,۴۸۰,۸۷۴ نفر است. گیلان دهمین استان پرجمعیت و بیست‌وهشتمین استان وسیع ایران است. تراکم جمعیت این استان با ۱۷۷ نفر در هر کیلومترمربع جایگاه سوم را در ایران دارد. طبیعت گیلان، پوشیده از جنگل و دارای آب و هوای معتدل و مرطوب است، این استان شامل مناطق سرسبز شمالی غربی رشته‌کوه و بخش غربی کرانه‌های جنوبی دریای خزر است.



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهرستان‌های استان گیلان

## یافته‌ها و بحث

استان گیلان دارای ۱۶ شهرستان و ۴۹ شهر است که براساس آخرین سرشماری صورت گرفته، میزان شهرنشینی در این استان در سال ۱۳۹۰ برابر با ۶۰,۳۴ درصد است که با توجه به میانگین کشور با ۶۸,۵ درصد میزان شهرنشینی کمتری دارد. در میان شهرستان‌های استان، شهرستان بندر انزلی با ۸۴,۵۳ درصد شهرنشین، بیشترین نسبت شهرنشینی را در استان دارد و شهرستان شفت نیز با ۱۵,۱۶ درصد شهرنشینی، کمترین میزان شهرنشینی استان را دارد. نسبت ساکنان شهری در کلانشهر رشت نیز ۷۵,۹۹ درصد می‌باشد. نسبت شهرنشینی سایر شهرستان‌های استان نیز در جدول زیر ذکر گردیده است.

جدول ۱. جمعیت شهرستان‌ها و درصد شهرنشینی در استان گیلان

شهرستان	آستارا	آستانه	املش	بندر انزلی	تالش	رشت	رضوانشهر	رودبار	رودسر	سیاهکل	شفت	صومعه‌سرا	فومن	لاهیجان	لنگرود	ماسال
جمعیت شهرستان	۸۶,۷۵۷	۱۰۵,۵۵۳	۴۴,۳۶	۱۳۸,۰۰	۱۸۹,۹۳	۹۱۸,۳۵	۶۶,۹۱	۱۰۰,۹۴	۱۴۴,۳۷	۴۷,۰۹	۵۸,۵۴	۱۳۷,۷۶	۹۳,۷۴	۱۶۸,۸۳	۱۳۷,۳۷	۵۳,۵۰
تعداد شهر	۲	۲	۲	۱	۵	۶	۲	۷	۵	۲	۲	۴	۲	۲	۴	۲
درصد شهرنشینی	۶۸,۱	۵۱,۶۲	۳۹,۷۳	۸۴,۵۳	۳۹,۶۸	۷۵,۹۹	۳۴,۲۱	۶۲,۳۵	۴۸,۳۱	۴۲,۱۱	۱۵,۱۶	۴۰,۷۳	۳۳,۲۵	۵۷,۸۶	۶۷,۰۴	۳۶,۵۴

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

تعیین شاخص‌ها، مهم‌ترین گام در مطالعات توسعه منطقه‌ای و در واقع، بیان آماری پدیده‌های موجود در منطقه است (کلانتری، ۱۳۸۰: ۱۱۱). انتخاب شاخص مناسب برای هر جامعه، بستگی به دسترسی به آمارها، ماهیت و ترکیب جمعیتی و درآمدی آن جامعه، هدف برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری و بالاخره انتخاب پژوهشگر دارد (رئیس دانا، ۱۳۸۴: ۱). برای ارزیابی وضعیت مسکن در شهرهای استان گیلان از ۱۳ شاخص کمی و کیفی استفاده شده است، که عبارتند از: شاخص‌هایی که تاثیری مستقیم بر توسعه‌یافتگی مسکن دارند: متوسط سطح زیربنا، بعد خانوار، سرانه مسکونی، نسبت سرانه مسکونی با استاندارد کشوری، درصد مالکیت خصوصی، نسبت واحدهای نوسازی به واحدهای تخریبی، متوسط اتاق در واحد مسکونی، درصد واحدهای مسکونی دسترسی به حداقل آب لوله کشی، تلفن ثابت و گاز لوله کشی، درصد واحدهای نوسازی به کل واحدها. شاخص‌هایی که تاثیر معکوس بر توسعه‌یافتگی مسکن دارند: تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، درصد کمبود واحد مسکونی (معکوس)، تراکم خانوار در واحد مسکونی (معکوس)، درصد کمیود واحد مسکونی (معکوس)، تراکم نفر در اتاق (معکوس).

جدول ۲. داده‌های وضع موجود شاخص‌های مورد بررسی در نقاط شهری استان گیلان

شاخص	شهرستان	متوسط سطح زیربنا	بعد خانوار (معکوس)	سرانه مسکونی	نسبت سرانه مسکونی با استاندارد کشوری	درصد مالکیت خصوصی	تراکم نفر در واحد مسکونی (معکوس)	درصد واحدهای نوسازی به کل واحدها	نسبت واحدهای نوسازی به واحدهای تخریبی	متوسط اتاق در واحد مسکونی	دسترسی به حداقل آب لوله کشی، برق، تلفن ثابت	تراکم خانوار در واحد مسکونی (معکوس)	درصد کمیود واحد مسکونی (معکوس)	تراکم نفر در اتاق (معکوس)
آستارا	۱۰۳۸۶	۰.۲۷	۲۸.۴۸	۰.۶۲	۶۳.۹۴	۰.۸۶	۵۷.۴	۲.۷	۳.۱۶	۶۹.۰۲	۰.۹۹۹	۲۵	۰.۸۶۶	
آستانه اشرفیه	۸۴.۸۲	۰.۲۹	۲۴.۷۴	۰.۵۴	۶۹.۴۱	۰.۸۸	۲۵.۱۹	۰.۶۶	۳.۰۵	۶۹.۷۷	۰.۹۹۹	۱۰	۰.۸۸۸	
املش	۸۸.۷۲	۰.۲۸	۲۵.۵۲	۰.۵۵	۶۵.۳۶	۰.۸۹	۳۱.۹	۰.۹۵	۳.۱۲	۷۴.۷۶	۰.۹۹۸	۱۶.۶۶	۰.۸۹۹	
بندر انزلی	۱۰۰.۸	۰.۲۹	۲۹.۵۳	۰.۶۴	۶۴.۰۶	۰.۹۵	۶۵.۴۹	۳.۰۳	۳.۲۵	۶۴.۴۹	۰.۹۹۹	۳.۸۴	۰.۹۵۴	
تالش	۹۷.۴۴	۰.۲۵	۲۴.۸۸	۰.۵۴	۶۹.۳۴	۰.۷۶	۴۵.۶۴	۱.۶۵	۲.۹۸	۷۰.۷۴	۰.۹۹۸	۷.۶۹	۰.۷۶۱	
رشت	۹۰.۷	۰.۲۸	۲۶.۰۸	۰.۵۷	۶۲.۷۷	۰.۸۳	۴۸.۱۲	۱.۸۶	۲.۸۹	۶۴.۳۴	۰.۹۹۹	۰.۷۶	۰.۸۳۳	
رضوانشهر	۹۵.۴۵	۰.۲۶	۲۵.۱۳	۰.۵۴	۷۲.۱۶	۰.۸۱	۴۴.۳۳	۱.۶	۳.۱	۷۵.۳۱	۰.۹۹۸	۱۱.۱۱	۰.۸۱۸	
رودبار	۸۳.۳۶	۰.۲۶	۳۱.۹۷	۰.۴۸	۶۷.۴۷	۰.۸۲	۸۲.۹۳	۷.۰۴	۳.۱۳	۷۱.۱۸	۰.۹۹۷	۲.۵۶	۰.۸۲۵	
رودسر	۹۷.۹۲	۰.۲۸	۲۸.۳۳	۰.۶۱	۷۳.۵۲	۰.۹۸	۳۱.۵۴	۰.۹۲	۳.۳۹	۶۸.۷۶	۰.۹۹۸	۲.۷۷	۰.۹۸۰	
سیاهکل	۹۰.۴۵	۰.۲۷	۲۴.۹۳	۰.۵۴	۷۰.۲۱	۰.۸۱	۲۴.۹۳	۰.۵۶	۲.۹۴	۶۷.۷۳	۰.۹۹۸	۱۲.۵	۰.۸۱۱	
شفت	۸۷.۴۳	۰.۲۷	۲۳.۸۴	۰.۵۲	۶۸.۳۷	۰.۷	۲۶.۶۴	۰.۷۳	۲.۵۶	۴۱.۴۴	۰.۹۹۸	۳۳.۳۳	۰.۷	
صومعه‌سرا	۸۹.۷	۰.۲۶	۲۴.۱۶	۰.۵۲	۶۷.۴۹	۰.۷۹	۳۲.۹۹	۰.۹۷	۲.۹۴	۶۳.۷۳	۰.۹۹۸	۴.۵۴	۰.۷۹۳	
فومن	۹۳.۷۷	۰.۲۷	۲۵.۹۵	۰.۵۶	۶۴.۵۵	۰.۸۲	۳۲.۴۷	۰.۹۵	۲.۹۶	۷۲.۵۸	۰.۹۹۸	۷.۱۴	۰.۸۲	
لاهیجان	۹۸.۷	۰.۲۹	۲۹.۱۳	۰.۶۳	۶۳.۵۸	۰.۹۴	۶۳.۰۶	۳.۴۴	۳.۲۱	۷۳.۱۷	۰.۹۹۸	۴	۰.۹۵	
لنگرود	۸۹.۹۳	۰.۲۸	۲۵.۹۳	۰.۵۶	۷۳.۹۷	۰.۸۹	۳۸.۱۶	۱.۲۵	۳.۱	۷۰	۰.۹۹۹	۵.۵۵	۰.۸۹	
ماسال	۹۲.۳	۰.۲۶	۲۴.۵۲	۰.۵۳	۷۱.۵۲	۰.۸۵	۱۸.۴۶	۰.۴۵	۳.۲	۶۹.۳۴	۰.۹۹۸	۱۴.۲۸	۰.۸۵	

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰

شاخص‌های انتخاب شده برای بررسی وضعیت مسکن شهرهای استان گیلان، از شاخص‌های مهم و تاثیرگذار در امر مسکن می‌باشد. بدیهی است که ضریب تاثیرگذاری هر یک از آنها در بررسی میزان توسعه‌یافتگی بخش مسکن به اندازه‌ی برابری نیست و تاثیر بعضی شاخص‌ها بیشتر خواهد بود. برای تعیین وزن هر یک از شاخص‌ها در پژوهش حاضر، پرسش‌نامه‌هایی به متخصصین امر واگذار گردید تا هر یک از این متخصصین میزان اهمیت هر یک از این شاخص‌ها را بوسیله مقایسه دودویی (براساس مدل ANP) تعیین کنند. در نتیجه این امر شاخص درصد واحدهای مسکونی دسترسی

به حداقل آب لوله کشی، برق، تلفن ثابت و گاز لوله کشی دارای بیشترین وزن در تعیین سطح توسعه یافتگی مسکن تعیین شد و پس از آن نیز شاخص‌های درصد کمبود واحد مسکونی (معکوس) و تراکم خانوار در واحد مسکونی (معکوس) بیشترین وزن را بدست آوردند. جدول شماره ۳، امتیاز نهایی هر یک از شاخص‌ها را نشان می‌دهد.

جدول ۳. ضریب اهمیت شاخص‌های مورد بررسی

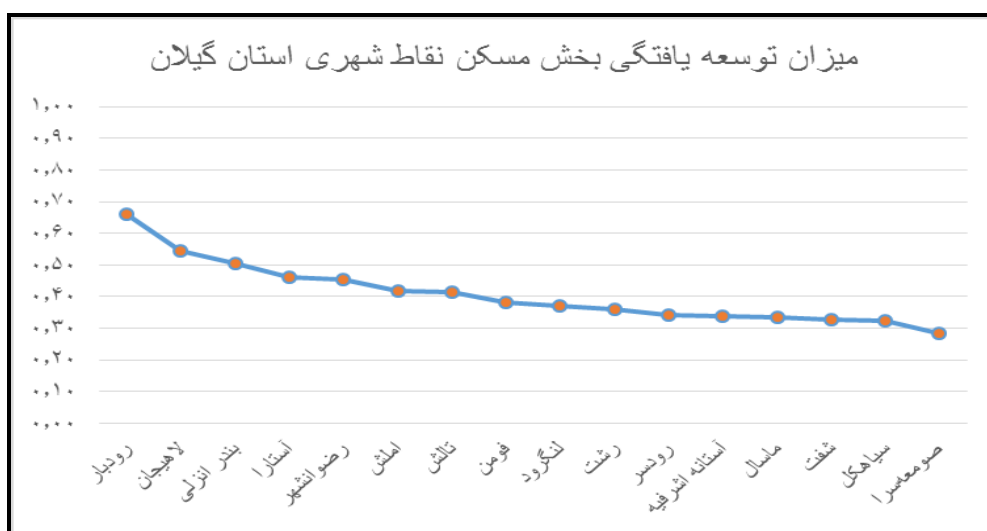
شاخص	متوسط سطح زیر بنا	بعد خانوار (معکوس)	سرمانه مسکونی	استاندارد کسبوری	نسبت سرمانه مسکونی با استاندارد کسبوری	درصد مالکیت خصوصی	تراکم نفر در واحد مسکونی	کل واحدها	درصد واحدهای نوسازی به واحدهای تخریبی	نسبت واحدهای نوسازی به واحدهای تخریبی	متوسط اتاق در واحد مسکونی	درصد واحدهای مسکونی دسترس به حداقل آب لوله کشی، برق، تلفن ثابت و گاز لوله کشی	تراکم خانوار در واحد مسکونی (معکوس)	درصد کمبود واحد مسکونی (معکوس)	تراکم نفر در اتاق (معکوس)	مجموع
ضریب اهمیت	۰,۰۴۵	۰,۰۰۵	۰,۰۰۵	۰,۰۰۵	۰,۰۰۵	۰,۰۰۴	۰,۰۰۶	۰,۰۰۱	۰,۰۰۱	۰,۰۰۵	۰,۰۰۵	۰,۰۰۸	۰,۰۰۹	۰,۰۰۷	۱	

یکی از مهم‌ترین روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره تکنیک TOPSIS است که برای ارزیابی و رتبه‌بندی موارد مطالعه مورد استفاده قرار می‌گیرد. این تکنیک توسط هوانگ و یون براساس اصلی بسط یافته است که گزینه انتخاب شده بایستی از راه‌حل ایده‌آل، کمترین فاصله و از راه‌حل غیرایده‌آل، بیشترین فاصله را داشته باشد و این اصل در فرایند تصمیم‌گیری یک اصل شهودی و پذیرفتنی است (کلانتری، ۱۳۹۲: ۲۶۵). در پژوهش حاضر پس از تعیین ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌ها توسط مدل ANP، براساس مدل تاپسیس به ارزیابی میزان توسعه یافتگی بخش مسکن پرداخته می‌شود. براساس مدل تاپسیس هر چه مقدار بدست آمده به یک نزدیک باشد، نشان از توسعه یافتگی دارد و هر چه مقدار بدست آمده به صفر نزدیک باشد از توسعه یافتگی کمتری برخوردار است.

جدول ۴. رتبه‌بندی میزان برخورداری بخش مسکن نقاط شهری استان گیلان براساس مدل TOPSIS

شهرستان	رتبه	میزان توسعه یافتگی بخش مسکن براساس مدل TOPSIS
رودبار	۱	۰,۶۶۰۶
لاهیجان	۲	۰,۵۴۴۴
بندر انزلی	۳	۰,۵۰۴۹
آستارا	۴	۰,۴۵۹۹
رضوانشهر	۵	۰,۴۵۳۳
املش	۶	۰,۴۱۶۳
تالش	۷	۰,۴۱۴۵
فومن	۸	۰,۳۸۱
لنگرود	۹	۰,۳۷۱۸
رشت	۱۰	۰,۳۵۸۶
رودسر	۱۱	۰,۳۴۱۵
آستانه اشرفیه	۱۲	۰,۳۳۹۵
ماسال	۱۳	۰,۳۳۶۳
شفق	۱۴	۰,۳۲۶۴
سیاهکل	۱۵	۰,۳۲۳۱
صومعه‌سرا	۱۶	۰,۲۸۵۵۹۹

نتایج بدست آمده از تحلیل مدل TOPSIS در بخش مسکن نشان می‌دهد که بخش مسکن نقاط شهری شهرستان رودبار با امتیاز ۰٫۶۶۰۶ از وضعیت بهتری برخوردار است و شهرستان‌های لاهیجان و بندرانزلی نیز در رتبه‌های دوم و سوم قرار دارند و نقاط شهری شهرستان‌های صومعه‌سرا و سیاهکل به ترتیب با امتیازهای ۰٫۲۸۵۵۹۹ و ۰٫۳۲۳۱۰ نامناسب‌ترین وضعیت را در بخش مسکن استان دارد. کلان‌شهر رشت (تنها کلانشهر منطقه شمال کشور) نیز با امتیاز تاپسیس ۰٫۳۵۸۶ در رتبه ۱۰ قرار دارد.



شکل ۳. میزان توسعه یافتگی بخش مسکن نقاط شهری استان گیلان به تفکیک شهرستان

برای سنجش سوال دوم مبنی بر وجود یا عدم وجود ارتباط معنادار بین نسبت شهرنشینی و میزان توسعه یافتگی بخش مسکن از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. همان‌طور که جدول ۵ نشان می‌دهد ضریب همبستگی پیرسون ۰٫۴۳۹، بدست آمده است و از آنجایی که مقدار معیار تصمیم (Sig. (2-tailed) برابر با ۰٫۰۸۹ بدست آمده است و بزرگتر از ۰٫۰۵ می‌باشد، لذا فرضیه تحقیق مبنی بر وجود ارتباط معنی‌دار بین نسبت شهرنشینی و میزان توسعه یافتگی بخش مسکن رد می‌شود و این بدان معنی است که توسعه شهرنشینی تأثیری در توسعه یافتگی بخش مسکن نقاط شهری ندارد.

جدول ۵. تحلیل همبستگی پیرسون میزان توسعه یافتگی بخش مسکن نقاط شهری استان گیلان با نسبت شهرنشینی

نسبت شهرنشینی	میزان توسعه یافتگی بخش مسکن نقاط شهری استان گیلان	شرح	
۰٫۴۳۹	۱	Pearson Correlation	میزان توسعه یافتگی بخش مسکن نقاط شهری استان گیلان
۰٫۰۸۹	-	Sig. (2-tailed)	
۱۶	۱۶	N	
۱	۰٫۴۳۹	Pearson Correlation	نسبت شهرنشینی
-	۰٫۰۸۹	Sig. (2-tailed)	
۱۶	۱۶	N	



## نتیجه گیری

رشد شهرنشینی در طی دهه‌های گذشته مشکلات و بحران‌های زیادی را پیش‌روی شهرهای جهان به‌خصوص کشورهای جهان سوم گذاشته است. یکی از این مشکلات، مسایل مربوط به بخش مسکن می‌باشد که به هیچ وجه نتوانسته خود را با روند سریع شهرنشینی سازگار کند. بخش مسکن بخاطر ویژگی‌هایی مانند هزینه بالا، غیرمنقول بودن، سرپناه و غیره متفاوت از دیگر نیازهای انسان‌ها است به‌صورتی که می‌توان این بخش را هم‌سنگ نیازهای اولیه انسان چون خوراک، پوشاک دانست. شهرهای استان گیلان نیز مانند دیگر شهرهای کشور، در طی روند مدرن‌سازی کشور رشد روزافزونی پیدا کرد و مقصد بسیاری از روستاییان گردید و در نتیجه آن مسایلی مانند کمبود مسکن، افت شاخص‌های کیفی مسکن و غیره ایجاد گردید. براین اساس در پژوهش حاضر وضعیت کمی و کیفی این بخش در سطح شهرهای استان گیلان مورد مطالعه قرار گرفت. نتایج نشان می‌دهد که وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهرهای رودبار و لاهیجان و بندر انزلی مناسب‌تر از دیگر شهرهای استان است و همچنین شهرهای صومعه‌سرا و سیاهکل نیز بدترین وضعیت را در بخش مسکن دارند.

بر این اساس پیشنهادهایی برای توسعه مسکن در شهرهای استان گیلان ذکر می‌گردد:

- اعطای وام‌های کم بهره برای قشر کم‌درآمد
- تشویق روستاییان برای زیستن در روستاهای خود در جهت کاهش به شهرها
- نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی تخریبی و بی‌دوام
- تجدید نظر در قوانین و مقررات ساخت و ساز
- تدوین برنامه جامع مسکن برای برنامه‌ریزی برای آینده شهرها
- بررسی‌های سالانه وضعیت کمی و کیفی مسکن در شهرهای استان
- شناخت الگوهای جدید برای عرضه مسکن در جهت کاهش کمبود مسکن.

## منابع

۱. برزگر، زهرا. (۱۳۹۱). شهرنشینی و تأثیرات آن بر امنیت غذا، آب و انرژی در ایران؛ نمونه موردی: شهر شیراز. *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲ (۵)، ۵۳-۶۴.
۲. پرهیز، فریاد؛ صمصام شریعت، جمال‌الدین؛ کریمیان، مسعود؛ زیاری، کرامت‌الله و جمینی، داوود. (۱۳۹۱). تحلیلی بر وضعیت مسکن در استان لرستان با استفاده از مدل‌های تحلیل عاملی (تاکسونومی عددی و ویلیامسون). *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲ (۸)، ۲۹-۴۲.
۳. پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۲). *برنامه‌ریزی مسکن*، چاپ یازدهم، تهران: انتشارات سمت.
۴. حاتمی‌نژاد، حسین؛ سیف‌الدینی، فرانک و میره، محمد. (۱۳۸۵). بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران (نمونه مطالعه: محله شیخ‌آباد قم). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، ۵۸، ۱۲۹-۱۴۵.
۵. رفیعی، مینو. (۱۳۷۹). مسکن شهری به سوی برنامه‌ریزی محلی. *ماهنامه شهرداری‌ها*، شماره ۱۹.
۶. رهنمایی، محمدتقی. (۱۳۸۲). *مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، جغرافیا*. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، تهران.
۷. رئیس دانا، فریبرز. (۱۳۸۴). اندازه‌گیری شاخص و پویش فقر در ایران. *فصلنامه رفاه اجتماعی*، ۴ (۱۷)، ۸۵-۱۳۴.
۸. عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، *نشریه هنرهای زیبا*، ۱۷، ۳۱-۴۲.
۹. کلانتری، خلیل. (۱۳۸۰). *برنامه‌ریزی و توسعه منطقه‌ای، تئوری‌ها و تکنیک‌ها*، تهران: انتشارات خوشبین.
۱۰. کلانتری، خلیل. (۱۳۹۲). *مدل‌های کمی در برنامه‌ریزی (منطقه‌ای، شهری و روستایی)*، تهران: انتشارات فرهنگ صبا.

۱۱. محمدی، اکبر؛ حاتمی‌نژاد، حسین و حاتمی‌نژاد، حجت. (۱۳۹۱). تحلیل و بررسی شاخص‌های عملکردی و شرایط بخش مسکن در استان کردستان. *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۴ (۴)، ۱-۲۰.
۱۲. محمدی، کاوه و رضویان، محمدتقی. (۱۳۹۰). بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن در شهر سردشت استان آذربایجان غربی. *فصلنامه آمایش محیط*، ۵ (۱۷)، ۸۷-۱۱۰.
۱۳. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۰). *نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان‌های استان گیلان*.
۱۴. مهدوی، مسعود و رحمانی، محمد. (۱۳۹۰). تحلیلی بر مکان‌یابی اراضی مسکن در شهرهای اقماری با روش Topsis (نمونه مطالعه: شهر صالح آباد همدان). *فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط*، ۱۴، ۱۶۵-۱۹۵.
۱۵. هدایت‌نژاد، محمود. (۱۳۷۵). *اجاره نشینی، عوارض روانی اجتماعی و راه حل‌ها*. مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.
16. Cullingworth, B. (1997). *planning in the USA: policies, issues and processes*, Routledge.
17. Cohen. B. (2006). Urbanization in developing countries: Current trends, future projections, and key challenges for sustainability. *Technology in Society*, 28, 63-80.
18. Cohen, B. (2003). Urban Growth in Developing Countries: A Review of Current Trends and a Caution Regarding Existing Forecasts. *World Development*, 32 (1), 23-51.
19. <http://govinfo.library.unt.edu/mhc/mhcreport.pdf>.
20. Millennial Housing Commission. (2002). *Meeting our nation's housing challenges*. Report of the Bipartisan Millennial Housing Commission. Washington, DC: Author.
21. Short, J.R., & Hym, K.Y. (2008). *Cities and Economies*, New York: Routledge.p: 193.
22. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2005). *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005*. Earthscan, USA.
23. Wood field, Antony.(1989). *Housing and Economic Adjustment*, Taylor & Francis, New York.